

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0163626

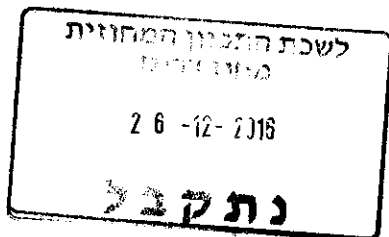
מגרש 52 שכונת אבני חן אילת

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה תוספת זכויות בניה במגרש 52. כמו כן משנה תכנית זו הוראות בעניין קווי בנין, תכסית והוראות בינוי ביחס לגגות ומרתפים, התכנית מאפשרת גישה מחצרות חיצוניים לקומת המרתף.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 52 שכונת אבני חן אילת
		מספר התכנית	602-0163626
1.2	שטח התכנית		0.961 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אילת
	קואורדינאטה X	194769
	קואורדינאטה Y	384537

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	טופז	9	
שכונה	אבני חן		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40124	מוסדר	חלק	54	55

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
40124	40007

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6/152/03/2	52

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
6 /152 /03 /2	שינוי	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 6/152/03/2 למעט השינויים המבוקשים.	3958	1332	31/12/1991

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון כץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון כץ		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		21/03/2016	גדעון כץ	21/03/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין קווי בנין וגובה מרבי.	15/05/2016	גדעון כץ	15/05/2016	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		18/05/2016	גדעון כץ	23/03/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אלברט אבי אוחנונה			אילת	טופז (1)	9	08-6325891		jacobmalka@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: תושב זר מס' דרכון 07CE91887
באמצעות יעקב מלכה ת.ז. 306299140.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264250	rotemz@land.gov.il
חוכר	אלברט אבי אוחנונה			אילת	טופז	9	06-6325891		jacobmalka@walla.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תושב זר מס' דרכון 07CE91887
באמצעות יעקב מלכה ת.ז. 306299140

(1) כתובת: ת.ד. 233.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ek-arch@bezeqint.net	08-6325897	08-6325891	12	(1)	אילת	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	2175412	גדעון כץ	עורך ראשי	אדריכל
vitaly-medidot1@bezeqint.net	08-6323124	08-6323122	68	האלמוגים) (2	אילת	מדידות אילת הנדסה בע"מ	902	ויטלי סוסניצקי	מודד	מהנדס

(1) כתובת: ת.ד. 202 אילת 88101.

(2) כתובת: ת.ד. 200 אילת 88101.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת זכויות ושינוי במגבלות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) שינוי זכויות הבניה: שטח עיקרי מאושר: סה"כ 40% (231.6 מ"ר). מוצע: 320.0 מ"ר מעל לכניסה הקובעת (תוספת של 88.4 מ"ר) ו- 60.0 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. שטח שירות מאושר: 10.0 מ"ר למקלט + 30.0 מ"ר למרתף (גובה מרבי 2.2 מ') מוצע: 10.0 מ"ר מעל לכניסה הקובעת + 20.0 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת למקלט.
- 2) שינוי תכסית: מאושר: עד 30%, מוצע: 35% משטח תא שטח.
- 3) שינוי מרווחי קווי בניה: קו בניין צדדי (שמאלי) - מאושר: 5.0 מ', מוצע: 4.5 מ', (3.0 מ' נקודתי לגגון). קו בנין קדמי- מאושר: 8.0 מ', מוצע: 7.5 מ' ו- 4.5 מ' למרפסת מקורה. קו בניין צדדי (ימני) - מאושר: 5.0 מ', מוצע: 5.0 מ' ו- 3.0 מ' למרפסת מקורה. הגדרות קווי בניה לבריכה וחדר מכונות: עפ"י המסומן בתשריט, קו בנין תחתי 1.0 מ'.
- 4) שינוי מפלס ה-0.00: מאושר עפ"י תכנית בינוי +17.50, מוצע: +18.37 (עפ"י היתר בניה).
- 5) גובה מרבי לבניה: מאושר: 7.0 מ' לגג שטוח ו- 8.0 מ' לגג רעפים (הגובה האבסולוטי +25.50), מוצע: 8.4 מ' = +25.90 לגג שטוח ולגג רעפים. כמסומן בנספח בינוי.
- 6) שינוי בהוראות בינוי: א. גגות - ביטול דרישה ל- 60% גגות רעפים. ב. מרתף - מאושר: "שטח מרתפים שהגובה לא יעלה על 2.20 מ', שטחו לא יכלל בחישוב אחוזי הבניה המותרים למגורים. במקרה שגובהו יעלה על 2.20 מ', כל חלק שיעבור את הגובה המותר יכלל בחישוב אחוזי הבניה המותרים למגורים (40%). לא תותר גישה מהמרתף לחצרות החיצוניים", מוצע: תותר גישה חיצונית לקומת המרתף וגובה מרתף עד 2.5 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.961	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)
		מאושר*	למצב המאושר *
מגורים (ית"ד)	1	1	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	231.6	+148.4
שטח עיקרי בלבד			380

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	52
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים א'
קו בנין עילי	מגורים א'
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים א'
תאי שטח כמופים	יעוד
52	מגורים א'
52	מגורים א'
52	מגורים א'

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	374.24	39.26
מגורים א'	579	60.74
סה"כ	953.24	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	374.24	38.94
מגורים א'	586.9	61.06
סה"כ	961.14	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מיועד לבית חד משפחתי צמוד קרקע.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א (1) במבנה יותרו שתי קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לה. (2) זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת הזכויות והוראות הבניה. (3) יותר להקים מבנה בעל גג שטוח בכל שטח הגג. (4) הגובה המירבי המותר לגג שטוח יהיה 8.4 מ' (25.9 מ' אבסולוטי) מדוד ממפלס ה- 0.00 המקורי (17.5 מ' אבסולוטי). (5) יותר לבנות מרפסת מקורה במפלס הכניסה שתשמש כמרפסת לא מקורה לקומה שמעל. קו הבנין למרפסת זו יהיה 4.5 מ' בחזית הקדמית ו- עד 3.0 מ' בקו הבנין הצדדי ימני. המרפסת המקורה תישאר פתוחה - לא יותר לסגור אותה לצורך הרחבת הבית. מרפסת זו אפשר שתיבנה בטון, עץ או כל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס. (6) קו בנין תחתי לבריכה וחדר מכונות יהיה 1.0 מ'. (7) חומרי הגמר יהיו עשויים מחומרים עמידים ויתאמו לאופי הבינוי הקיים. (8) הבינוי יהיה ברוח נספח הבינוי המנחה המהווה חלק מתכנית זו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים עפ"י הוראות תכנית 6/152/03/2
4.2.2	הוראות הנחיות מיוחדות א עפ"י הוראות תכנית 6/152/03/2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		שימוש	יעוד	
	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			שרות
קדמי	אחורי	5	5	1	35	סה"כ שטחי בניה 410	20	60	10	320	587 (I)	מגורים א' / מגורים א'
5	5	5	5	1	35	410	20	60	10	320	587 (I)	מגורים א' / מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח המגרש עפ"י תכנית 6/152/03/2 הינו 579.00 מ"ר. בפועל שטח המגרש הינו 587.00 מ"ר, הפרש הנובע מסטייה בין מדידה גראפית למדידה אנליטית.
- (2) מדוד ממפלס ה- 0.00 המאושר בתכנית הבינוי של תכנית 6/152/03/2 שהינו 17.50 מ' (אבסולוטי).
- (3) יותר קו בנין צדדי של 3.0 מ' למרפסת מקורה.
- (4) 4.5 מ' עפ"י הקלה של 10% לקו בנין צידי שאושרה בוועדת משנה מס' 8/91 (8) מיום 22.10.91, יותר קו בנין נקודתי של 3 מ' לגגון בכניסה לבית.
- (5) יותר קו בנין קדמי של 4.5 מ' למרפסת מקורה.

6. הוראות נוספות
<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה. (2) על המבקש להמציא אישור ממהנדס בניין כי הקמת בריכת שחיה אינה מזיקה ליסודות המבנה וקירות תומכים. (3) סיכונים סיסמיים: עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
<p>6.2 הוראות בינוי</p> <p>עפ"י הנחיות משרד הבריאות:</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
<p>6.3 פיקוד העורף</p> <p>פתרון מיגון יהיה בתאום ועפ"י דרישת פיקוד העורף.</p>
<p>6.4 פסולת בניין</p> <p>(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. (2) הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>
<p>6.6 ניקוז</p> <p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'... 4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>
<p>6.7 תשתיות</p> <p>כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים. 1. ביוב: מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב עירונית בהתאם לתכנית מאושרות ע"י הוועדה. הרשת תחובר למערכת האזורית.</p>

תשתיות		6.7
2. הוראות בנושא חשמל:		
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל.		
ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים		
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.		
מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
		ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח בנוי
8.50 מ'	---	בשטח פתוח
		ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
13.00 מ'	9.50 מ'	בשטח בנוי
20.00 מ'	---	בשטח פתוח
		ד. קו חשמל מתח על:
35.00 מ'		מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו
בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.		

היטל השבחה		6.8
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.		

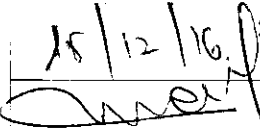
7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע

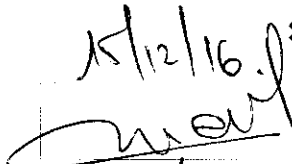
7.2	מימוש התכנית

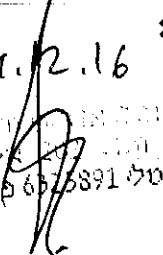
זמן משוער למימוש התכנית יהיה חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אלברט אבי אוחנונה שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 15/12/16 חתימה: 
-------------	-----------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים תאריך: חתימה:
-----------------	-------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: אלברט אבי אוחנונה שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: 15/12/16 חתימה: 
-----------------	-----------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

עורך התכנית	שם: גדעון כץ שם ומספר תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ 512551169	סוג: עורך ראשי תאריך: 14.2.16 חתימה:  מס' תע"מ: 512551169 מס' ז"א: 6825891 מס' פקס: 6325897
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 602-0163626 שם התוכנית: מגרש 52 שכונת אבני חן אילת
 עורך התוכנית: אדר' גדעון כץ תאריך: 25.03.2014 חתימה: א.כ. אדר' ג' (1997) בע"מ
 ת.ד. 88101 אילת 2014
 ס' 6726891 ת"ק 6325897

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה (ב-%)				גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחורי
			מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מלל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת								קדמי	צידי- ימני		צידי- שמאלי			
																		עיקרי	שרות	
מגורים א'	52	579 (1)	40%	231.6 (מ"ר)					1							8	5	5	5	

הערה:

- עפ"י תכנית 6/152/03/2 גודל המגרש הינו כמצוין 579 מ"ר. עפ"י מדידה שטח המגרש הינו 587 מ"ר.
- הגובה המירבי הכולל המותר ימדד ממפלס ה- 0.00 ועד למפלס קצה מעקה גג עליון באזור של גג שטוח, או באזור של גג רעפים – עד לרכס גג הרעפים או נקודת השיא שלו, בקטע המבנה שהגגות שטוחים יהיה גובה הבנין המותר (המפלס העליון המותר של המעקה – מעל 0.00 המסומן בתב"ע לאותו מגרש) 7.0 מ'. בקטע של גג רעפים יהיה הגובה המירבי המותר (מעל ל- 0.00 כנ"ל) 8.0 מ' (ואם יחפוץ המשתכן לבצע מפלס שימושי נמוך יותר מ- 0.00 יגדל בפועל הגובה הפנימי המותר למבנה במסגרת מגבלות הגובה האבסולוטי של המגרש).
- תותר בנית מרתפים עד שטח מקסי' 30 מ"ר ובתנאי שהגובה מדוד רצפה/תקרת בטון לא יעלה על 2.20 מ', שטחו לא יכלל בחישוב אחוזי הבניה המותרים למגורים. במקרה שגובהו יעלה על 2.00 מ', כל חלק שיעבור את הגובה המותר יכלל בחישוב אחוזי הבניה המותרים למגורים (40%). לא תותר גישה מהמרתף לחצרות החיצוניים – יותר איזור מיכני או פתחים... הגישה למרתף במדרגות פנימיות בלבד, לא תותר דלת חיצונית.